



## PLANKONTORET

KUNGSBACKA KOMMUN

Förslag till detaljplan för  
VÄSTRA VARLA INDUSTRIOMRÅDE  
Varla 8:10 m fl fastigheter i  
Kungsbacka kommun, Hallands län

### B E S K R I V N I N G

#### HANDLINGAR

Planförslaget omfattas av följande handlingar:

- \* Formell plankarta i skala 1:1000
- \* Planbeskrivning
- \* Planbestämmelser
- \* Samrådsredogörelse
- \* Genomförandebeskrivning
- \* Geoteknisk utredning
- \* Vatten- och avloppsutredning

#### PLANDATA

Västra Varla industriområde omfattar ett område beläget öster om motorvägen (E6) och omedelbart norr om Säröleden (väg 158). Planområdet begränsas i öster av befintlig bebyggelse vid Kobergsgatan och i väster av äldre bullerstörd bebyggelse utmed Varlabergsvägen omedelbart öster om motorvägen.

I norr avgränsas det aktuella planområdet av befintlig stengårdsgård, vilken ansluter till ett bostadshus strax utanför planområdets nordvästra hörn.

Planområdets totala areal är cirka 7,5 ha.

#### PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

##### Befintliga planer

Planområdet omfattas av en 1979 utarbetad översiktlig delstudie för Västra Varla som godkänts av plankommittén 1979-09-18 som underlag för planering av industriområden.

I övrigt avses på sikt, enligt föreliggande förslag till trafikledsplan, Stora Bäcksleden (i norra Varlaområdet) sammanbindas söderut med Säröleden. Denna gatusträckning ger genare förbindelse från norra Varlaområdet till centrala Kungsbacka och till Särö/Onsala. Reservatet bedöms för närvarande ej medföra restriktioner för den kommunala planeringen.

#### Mark- och bebyggelseförhållanden

Planområdet utgörs av åker- eller ängsmarker, delvis sankt med ringa vegetation. I planområdets västra del mot den äldre bebyggelsen reser sig viss uppvuxen lövskogsvegetation. Mot söder, invid väg 158, finns ett lövskogsbevuxet höjdparti som vackert tecknas mot omgivningen. I sydväst mot Särömotet finns liksom ett uppvuxet skogsparti som skyddar området mot sydvästvindar.

Inom den norra delen av området finns en äldre befintlig fastighet. Det aktuella utbyggnadsområdet nås via en 6 meter bred avfart från Säröleden och korsas av Varlabergsvägen i öst/västlig sträckning fram till den äldre bullerstörda bebyggelsen invid motorvägen. Denna väg har 4,5 meters körbanebredd.

Planområdet gränsar i väster till ett område med befintlig bostadsbebyggelse. Detta område har ej tagits med i planen dels med hänsyn till områdets läge invid motorvägen och dels med hänsyn till att området redan är utbyggt och ej avses utvecklas ytterligare.

#### Geoteknik

De geotekniska förhållandena har undersökts i samband med denna planläggning. Förhållandena framgår av bifogad separat utredning.

#### Vatten och avlopp

Planområdet har anslutning till kommunens VA-system. Området genomkorsas av ledningar från bebyggelsen invid motorvägen.

Ett flertal diken leder genom området med tillrinningsriktning mot sydost.

Områdets VA-försörjning redovisas ytterligare i bifogad VA-utredning.

### Markägarförhållanden

Cirka tvåtredjedelar av marken inom planområdet ägs av kommunen. Övrig mark ägs av privata fastighetsägare.

### Fornminnen

Det finns inga registrerade fornminnen eller kulturhistoriskt intressanta byggnader inom planområdet.

## PLANFÖRSLAG

Planförslaget avser att

- möjliggöra förutsättningar för en utveckling av en industri- och handelsmiljö, typ lättare småindustri, industrihotell, kontor, hantverk och handel med sk skrymmande varor, dock ej livsmedel
- lösa gång- och cykelkontakterna från bostadsbebyggelsen och industrierna in mot Kungsbacka centrum.

### Bebyggelseområden

Industriområdet har getts en flexibel utformning, vilken medger en uppdelning i tomter med varierande storlek från 3.000 kvm till cirka 10.000 kvm allt efter behov.

Området avses för småindustri och handel utan någon miljöstörande verksamhet.

### Vägar och trafik

Området är med sin närhet till motorvägen bullerstört. För den befintliga bebyggelsen invid motorvägen har uppmätts värden som överstiger samhällets målsättningsvärden.

För den aktuella industrimarken torde dock trafikbullret från motorvägen ej överstiga SBN-kraven. Den ytterligare trafikstring som industrierna i sig själva ger i kombination med den planerade sammanlänkningen med Stora Bäckleden i norr ställer krav på bebyggelseutformning vad gäller vägtrafikbullerstörande inverkan på bebyggelsen.

Förslaget bygger i övrigt på att väg 158, Säröleden utnyttjas som tillfartsled. Tillfarten behöver byggas om så att separata vänstersvängande körfält kan erhållas.

All bilparkering för industrierna förutsättes bli ordnad på tomtmark.

Ett samlande 3 meter brett separat gång- och cykelstråk skilt från gatutrafiken med grönremsa föreslås från väg 158 på Säröleden. Dessutom föreslås att det anläggs en 2 meter bred trottoar på Varlabergsvägen.

## Yttre miljö

Mellan tomtgräns och gata planeras en grönremsa för att industribyggnaderna ej skall vara för påträngande gentemot gatumarken. Härigenom erhålls i kombination med industripark på respektive tomt ett sammanhängande grönstråk.

Här föreslås trädplanteringar både på tomtmark och på allmän platsmark längs den genomgående vägen. Denna planteringszon ger industriområdet en sammanhållen avgränsning där det exponeras mot omgivningen. Dessutom föreslås skyddsplantering i området mellan industrikvarteren och de befintliga bostäderna vid planområdets östra gräns.

I planområdets västra del har ett område, där befintlig naturmark skall bibehållas, utlagts som skydd mot befintlig bostadsbebyggelse.

Ett tvärgående grönstråk i områdets norra del med bevarande av en stengårdsgård utgör ett miljömässigt tillskott och ger denna etapp en naturlig avslutning mot norr.

## Teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till befintliga huvudledningar för vatten och avlopp. Diken för avledning av dagvatten inom området avses att bibehållas där så är möjligt.

Befintliga tvärgående VA-ledningar föreslås omläggas så att dess lokalisering anpassas till industriegatorna.

För att klara dagvattenavrinningen för området jämte angränsande avrinningsområde föreslås ett dagvattenmagasin anläggas inom parkområdet väster om kv Sidensvansen. Magasinet föreslås dimensioneras för ett regn med 15 minuters varaktighet, återkomsttiden för regnet är 2 år. För att klara magasinet krävs att befintlig bäck ges en annan sträckning inom området samt att området sänks med maximalt 1,0 meter till överkant bäck. Området skall gräsbesås och trädplanteras.

Områdets VA-försörjning redovisas ytterligare i bilagd VA-utredning.

Om elnätets belastning så erfordrar föreslås en transformatorstation lokaliseras inom området. Uppvärmning av tillkommande industrier förutstattes ske individuellt.

## PLANGENOMFÖRANDE

Kommunen äger cirka hälften av den obebyggda marken. Exploateringsavtal kan erfordras för delar av området. Fastighetsbildning utföres i samband med försäljning av industrimark. Huvudmän för exploatering av gator och ledningar är Kungsbacka kommun.

Upprättat i oktober 1987 och reviderat i mars 1988 och i november 1988.

### PLANKONTORET

*Siegfried Huber*  
Siegfried Huber

*Nils-Ake Hulthén*  
Nils-Ake Hulthén

### GÖTEBORGS FÖRORTER GF-Arkitekter

*Nilslof Lilja*  
Nilslof Lilja

Kommunfullmäktige har 1989-03-09 § 51 antagit detta förslag

Beslutet har vunnit laga kraft 90-03-29

Genomförandetiden slutar 29 mars 2000